



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-00060

(LIS diarienummer 1049/22)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, upprättad den 19 februari 2025 reviderad 16 april 2025.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg. Förslaget till detaljplan innebär att ca 55 mindre lägenheter kan uppföras i ett flerbostadshus. Flerbostadshuset föreslås utformas som ett punkthus i åtta våningar med källare.

Granskning av förslaget till detaljplan har genomförts. Inkomna yttranden berör i huvudsak synpunkter på brist på parkeringsplatser, det har även inkommit synpunkt gällande att det borde vara verksamhetslokal eller samlingslokal för de boende i bottenvåningen av byggnaden. Exploateringsförvaltningen anser att byggnadens placering kan medföra en negativ påverkan på befintligt grönska och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Förvaltningen anser att grönskats funktion och kvalitet bör prioriteras vid planutformningen vilket skulle innebära en annan placering av föreslagen byggnad. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning från beslut om samråd och granskning kvarstår i frågan där förvaltningen har gjort avvägningar mellan den nya byggnadens anpassning till stadsbilden, behovet av bostäder och påverkan på gång- och grönska. Bedömning är att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönska.

Kvarstående synpunkter finns från exploateringsförvaltningen samt från tre boende på Kobbaregatan och två boende på Wahlbergsgatan.

Ändringar av redaktionell art har skett efter granskning. Ändringarna består i huvudsak av förtydliganden i planbeskrivningen.

Förvaltningen föreslår att detaljplanen antas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömde tidigare att projektet skulle ge en ekonomi i balans. Mellan samråd och antagande har förvaltningens bedömning förändrats. I samband med detaljplanens genomförande får Exploateringsnämnden inkomster för markförsäljning. Kompensationsåtgärder som bedöms påverkas till följd av planen kommer att medföra en investeringskostnad för Exploateringsnämnden. Kostnaden är uträknad genom schablonkostnader och är uppskattad till cirka 1 mkr. Kostnaden bedömdes tidigare täckas till fullo av markförsäljningen. I och med att marknadsläget har förändrats mellan samråd och antagande har exploateringsförvaltningens bedömning förändrats. Bedömningen är att intäkterna inte till fullo kommer täcka utgifterna, vilket kan medföra mindre underskott som påverkar stadens exploateringsekonomi negativt.

Stadsmiljöförvaltningen får ökade kostnader för drift/underhåll och kapitaltjänstkostnader för de kompensationsåtgärder som föreslås i detaljplanen. Kostnaderna uppskattas till totalt 95 000 kr per år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett plangenomförande ger både positiv och negativ påverkan på förutsättningarna för att uppnå nationella miljö kvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Detaljplanen kan bidra till en positiv påverkan på miljömålet Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Parkeringstalet i detaljplanen är satt till noll. För att få parkeringstal noll krävs att mobilitetsavtal tecknas med staden. I mobilitetsavtalet för denna detaljplan förbinder sig fastighetsägaren till att skapa extra god cykelparkering och yta för cykelservice. Detta kan bidra till att förenkla användandet av cykel som färdmedel och öka andelen resor med cykel.

Den negativa påverkan sker på delmålet under kategorin natur - Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Anledningen är att blommande buskar och träd tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Nya buskar och träd kommer dock att planteras som kompensationsåtgärder.

Negativ påverkan sker även på delmålet i kategorin Människan - Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Då viss grönyta tas i anspråk innebär detta att grönska och ekosystemtjänster minskar på platsen. En av miljö- och klimatprogrammets indikatorer är andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter, där målvärdet är 100 procent år 2030. Delmålet är svårt att uppnå i Bagaregården då närområdet idag har brist på både en bostadsnära park (>0,2 ha) men även en stadsdelpark (>2 ha) Som kompensationsåtgärd ska iordningställande av sittplatser ske i intilliggande grönområde.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att en yta på ca 45 kvm som är planlagd som allmän plats park tas i anspråk. Det har inte framkommit några uppgifter om att det skulle finnas naturvärden inom området under planprocessen. Planen kommer att påverka befintlig vegetation så som blommande buskar och träd. För dessa kommer kompensation att ske.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen bidrar i viss mån till att öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Bagaregården idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad. Utifrån denna aspekt bidrar detaljplanen till en ökning av en efterfrågad boendeform som staden har ett behov av att tillgodose.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Fastighetsförteckning
6. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet rör beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg

Förslaget till detaljplan innebär att ca 55 mindre lägenheter kan uppföras i ett flerbostadshus. Flerbostadshuset föreslås utformas som ett punkthus i åtta våningar med källare. Byggnadens höjd anpassas för att harmonisera med befintliga bebyggelse i Strömmensberg. Detta sker bland annat genom att höjden anpassas så den blir snarlik de funktionalistiska punkthusen vid Morängatan och Wahlbergsgatan, byggnadens bredd och utbredning föreslås bli densamma som befintliga punkthus. Detaljplanen innehåller även utformningsbestämmelser som anger att byggnaden ska utformas med sadeltak och att färgsättningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse i Strömmensberg och Bagaregården.

Gestaltningssidé

Detaljplaneförslaget behandlar en fastighet belägen inom en funktionalistisk stadsplan i Strömmensberg högre delar. Därmed bör uppförandet av en ny byggnad inom planområdet beakta Strömmensberg övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra stora negativa konsekvenser på områdets karaktär och kulturhistoriska sammanhang. Byggnaden bör anpassas till dess omgivning i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk.

Byggnaden som föreslås hämtar sin form och skala från de omgivande punkthusen och samspelar med gruppen på både långt och nära håll.

Volymen är ett enkelt rätblock krönt av ett symmetriskt sadeltak. Symmetriska och harmoniska fasader med en tydlig uppglasad entré mot Morängatan, och en markerad sockel där huset möter marken. Fasaderna är släta av exempelvis puts och taket täckt av tegel eller plåt. Färgsättningen föreslås bli en jordartsfärgad kulör, alternativt en mildare grön kulör.

Källarplanet och vindsvåningen hyser teknikutrymmen, cykelparkering och förråd och mellan dem ligger åtta våningar bostäder som har balkonger med sol och utsikt. På kvartersmark mot gatorna anordnas gästparkering för cykel och en tillgänglig hetsanpassad bilplats. Bullerskyddad uteplats kan anordnas mot grönområdet öster om huset.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförhållanden

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt II-2971 anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning III-5440.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-02-04 att låta granska detaljplan för bostäder vid Morängatan. Granskning har hållits under tiden 2025-02-19– 2025-03-11. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten i planbeskrivningen.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Förtydligande i texten i planbeskrivningen under rubrikerna *Detaljplan* och *Förändrad fastighetsindelning*.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

SBN 2024-05-21 att genomföra samråd om detaljplanen.

SBN 2025-02-04 att låta granska detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innehåller avvägningar mellan att kunna tillskapa ett nytt flerbostadshus i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service, rivning av en befintlig byggnad, ökad skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och visst ianspråktagande av allmän plats park.

Förvaltningen har gjort avvägningar mellan den nya byggnadens anpassning till stadsbilden, behovet av bostäder och påverkan på gång- och grönsåket. Bedömning är att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönsåket när allmän plats tas i anspråk.

Den befintliga byggnaden inom planområdet som föreslås rivas bedöms vara en relativt välbevarad byggnad från 1970-talet, men den utgör inte ett sällsynt exempel på dess tidstypiska arkitekturstil i en nationell bemärkelse.

Påverkan av planförslaget har undersökts och hur vida skugga inverkar på befintliga fastigheter och byggnader. Genomförd solstudie visar att bebyggelse vid Morängatan 7, Wahlbergsgatan 1 och Frödingsgatan 6 får förändrade skuggförhållanden där

skuggningen ökar under vissa timmar. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen. Förslaget till detaljplan bedöms därmed inte utgöra någon betydande olägenhet.

I stadsbilden eftersträvas att den nya byggnaden placeras i samma vinkel som befintliga punkthus. För att den nya byggnaden ska kunna placeras i samma vinkel som befintliga punkthus och få en god anpassning till befintliga bebyggelse har planområdet behövt avgränsas så att en mindre del av stadens mark ingår i framtida kvartersmark.

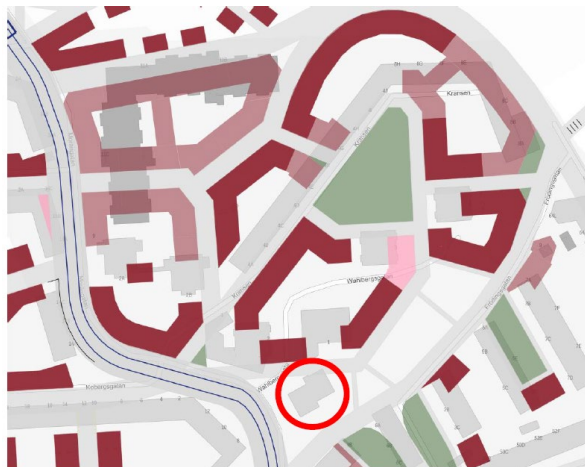
Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk. Detta medför att grön- och gångstråkets storlek i anslutning till planområdet minskar. I Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Detta innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden.

Beslut betydande miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-10-15 av Arvid Törnqvist, Enhetschef Detaljplan Centrum öst. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Göteborgs utvidgade innerstad

Planområdet angränsar till Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Planområdet ligger i anslutning till *Förslag till Göteborg utvidgade innerstad*, men någon specifik volym eller stadsform föreslås inte inom det aktuella planområdet. Förvaltningens bedömning är att förslaget är i linje med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad då det innebär förtätning i ett område som illustreras som möjligt att pröva för förtätning. Planområdets storlek (ca 660 m²) innebär att det inte finns någon möjlighet att få plats med ett slutet eller delvis slutet kvarter på platsen. Planområdets placering och utbredning bedöms inte påverka andra illustrerade kvarters- eller byggnadsformer.



Figur 1 Röd ring visar planområdet.

Gestaltad livsmiljö / arkitektonisk kvalitet

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen utformning av byggnaden och planbestämmelserna som har införts för att reglera detta är lämpliga för att hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Barnkonventionen

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det tillskott av lägenheter som detaljplanen innebär inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Granskningsyttranden

Inkomna yttranden berör i huvudsak synpunkter på brist på parkeringsplatser och att parkeringstal noll inte är realistiskt. Det har även inkommit synpunkt gällande att det borde vara verksamhetslokal eller samlingslokal för de boende i bottenvåningen av byggnaden.

De flesta remissinstanser är positiva till förslaget. Kulturförvaltningen och Länsstyrelsen bedömer att förslaget har en god anpassning till områdets karaktär och tar hänsyn till kulturmiljöaspekter.

Exploateringsförvaltningen anser fortsatt att byggnadens placering kan medföra en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behövas tas ned. Förvaltningen vill att ett alternativ med en smalare byggnad prövas för att minska påverkan på allmän plats.

Kvarstående erinringar efter samråd och granskning finns från tre boende på Kobbersgatan och två boende på Wahlbergsgatan.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i texten.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Revideringen innebär att texter i planbeskrivningen har uppdaterats utifrån lantmäteriets synpunkter. Ändringarna gäller styckena *Detaljplan* och *Förändrad fastighetsindelning*.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan